



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Zaak 24120326 / Z2024-00000667
Plutostraat 40e, 1131WG Volendam

Plutostraat 40e, 1131WG Volendam

MOOI nummer	24120326
Zaaknummer partij	Z2024-00000667
Omschrijving	Het realiseren van 2 woningen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Edam-Volendam
Zaakbeheerder	 J
Objecttype	Individuele woning
Beoordelingskader	Welstandsnota 2017 Hoofdstuk 4 Criteria Gebied D1 Uitbreidingswijken
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 23-12-2024

Bevindingen

Beschrijving:

De ontwerper is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor het uitbreiden van een winkelpand met twee woningen. Het huidige pand bestaat uit één bouwlaag met een platte afdekking en is in gebruik als winkel. Het voorstel is om een extra verdieping en een kap toe te voegen geschikt voor twee woningen, overeenkomend met de bestaande bebouwing. Aan de achterzijde wordt ter plaatse van de eerste verdieping een dakopbouw gemaakt en op het achterdakvlak wordt tevens een dakopbouw geplaatst die toegang biedt tot het dakterras. Ter plaatse van de eerste verdieping wordt ook een dakterras gerealiseerd. Op het voordakvlak worden twee dakkapellen geplaatst. Het pand maakt onderdeel uit van een rij met een verspringende rooilijn, deze rooilijn blijft gehandhaafd. Tevens wordt er met de kap aangesloten op de bestaande noklijn en goothoogte van de rij. Voor wat betreft de doorlopende luifel aan de voorzijde wordt een alternatief aan de commissie voorgelegd en dat betreft het omhoog brengen van de luifel zodat het onderdeel wordt van het balkon en het balkon niet los zweeft boven de luifel zoals bij de overige panden het geval is.

Beleid en regels:

De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels die zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota. Het plan bevindt zich in gebied, D1 Uitbreidingswijken bestaand, een gebied met een regulier beoordelingsniveau. Daarnaast heeft de commissie bij de beoordeling gebruik gemaakt van de criteria voor kleine bouwplannen.

Bevindingen:

De commissie kan zich in grote lijnen vinden in het voorstel, maar het ontbreekt haar op dit moment aan de context om het plan goed in samenhang met de naastgelegen panden te kunnen beoordelen. De commissie vraagt om het plan in de gevelwand te tekenen. Verder heeft



de commissie de volgende noodzakelijke opmerkingen gemaakt:

- De commissie adviseert om de gevel van deze nieuw woning meer overeen te laten komen met de naastgelegen woningen.

- De commissie pleit ervoor om de luifel door te zetten op dezelfde hoogte als de naastgelegen panden, dit zorgt voor eenheid in het blok.

- De commissie adviseert conform de criteria uit de welstandsnota om maximaal één dakkapel op het voordakvlak toe te passen.

- De commissie adviseert om de entree in de zijgevel meer te accentueren, bijvoorbeeld door een kader of luifel toe te passen.

- De commissie heeft bezwaar tegen de dakopbouw op het achterdakvlak omdat dit conform de criteria uit de welstandsnota niet is toegestaan. De commissie adviseert om hier een dakkapel te plaatsen.

Conclusie:

Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit heeft de commissie enkele vragen en opmerkingen bij het voorgestelde plan op deze plek. Het plan is in strijd met beleid en regels. Dit kan volgens de commissie alleen opgelost worden door zorgvuldige aanpassing van het plan. De commissie adviseert om het plan aan te houden en wacht een aangepast plan af.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen